

Deze nieuwsbrief geeft de actuele stand van zaken weer met betrekking tot de opstalzaken en is daarmee een aanvulling op de nieuwsbrief van februari 2020.

Vijfjaarlijkse herziening retributie

In deze laatste nieuwsbrieven hebben wij u gemeld dat Rijnland in 2018 wederom haar beleid ten aanzien van herziening van de retributie heeft aangepast. Een belangrijk en voor de opstalhouders nadelig onderdeel daarvan was dat het retributiepercentage wordt vastgesteld op het gemiddelde van de IRS zoals gepubliceerd in het Financieele Dagblad in de vijf voorafgaande jaren met een minimum van 1,5%.

Dit minimumpercentage past Rijnland toe op alle opstalrechten die na 2006 op basis van het (toen geldende) nieuwe retributiebeleid zijn uitgegeven en eveneens op de opstalrechten die na het einde van de termijn zijn doorgelopen en ten aanzien waarvan met de opstalhouder een overeenkomst is gesloten, zolang de procedure van de SBOH nog loopt.

In deze overeenkomst is tussen partijen afgesproken dat de akte van heruitgifte van het opstalrecht pas zal worden gepasseerd als de procedure tegen Rijnland klaar is. Indien in die procedure wordt geoordeeld dat het beleid dat Rijnland (op dat moment) toepaste rechtsgeldig is, dan zal de heruitgifte op basis daarvan plaatsvinden. Dat oordeel heeft hof Den Haag reeds gegeven ten aanzien van het retributiepercentage. Een minimumpercentage was geen onderdeel van het beoordeelde beleid.

Inmiddels is in een individueel geval Rijnland voor de rechter gedaagd om vast te stellen dat Rijnland niet eenzijdig de spelregels mag veranderen en dat het minimumpercentage van 1,5% bij de vijfjaarlijkse herziening van de retributie dus niet geldig is. In dat geval werd de retributie herzien per 1 januari 2019. Op dat moment was het wel geldige retributiepercentage 0,33%. Momenteel zal dit wellicht nog lager zijn.

Mocht ook bij u de retributie zijn herzien, en mocht daarbij het minimumpercentage van 1,5% zijn gehanteerd, dan verzoeken wij u dat aan ons te melden. Wij kunnen dan bezien of Rijnland ook namens u kan worden aangesproken.

Ten aanzien van de opstalrechten die nog moeten verlopen en waarvoor dus na nu heruitgifte zal gelden, bestaat in principe enige beleidsvrijheid voor Rijnland. Het kan zijn dat een minimumpercentage in zijn algemeenheid niet onredelijk is, maar daarbij dient dan ook een maximumpercentage te gelden. Wij hebben dit aan Rijnland voorgehouden, maar die geeft aan daar pas over na te willen denken als het zover is. Het voorgaande brengt mee dat het herzieningsbeding zoals dat nu luidt onevenwichtig is en dat, indien Rijnland daar in de toekomst een beroep op doet en dat ongunstig voor u uitpakt, u zich op het Europese consumentenrecht kunt beroepen. Op voorhand valt niet te voorspellen of een dergelijk beroep dan zal slagen. Dat hangt van de specifieke omstandigheden af.

Financiën

In de nieuwsbrief van december 2019 heeft een oproep gestaan voor het leveren van een financiële bijdrage aan de SBOH. Daar is goed gehoor aan gegeven, waarvoor dank. Daardoor is het mogelijk geweest alle kosten die er op onze weg kwamen te betalen en nog iets op de rekening over te houden. Echter kunnen de eerder beschreven ontwikkelingen met betrekking tot het minimum percentage van 1,5% een extra beslag op de financiën van de SBOH leggen. Wij doen daarom weer een beroep op vooral de opstalhouders die het afgelopen jaar niet hebben bijgedragen om een bijdrage van bijvoorbeeld € 50 op onze bankrekening te storten. Dan kunnen wij ook in 2021 zonder financiële zorgen uw belangen blijven behartigen. U wordt daar bij voorbaat hartelijk voor bedankt.

Het SBOH bestuur:

Wim Kruyt, voorzitter

Hans G. Paar, secretaris

Karin Buchner, penningmeester.